

cabinet B.S.G.I.

12 PLACE GEORGES POMPIDOU
93160 NOISY LE GRAND
01 58 03 58 22 - 01 43 05 94 90
coprobsgi@gmail.com
RCP AXA Garantie GFC 1-11932-14866
Carte Professionnelle CPI77012015000000068
délivrée par LA CCI de SEINE ET MARNE
RCS 402 925 143 00032



Immeuble :

C9355/SDC LE STELLA
29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS

94400 VITRY SUR SEINE

Nombre de lots dans le copropriété : 394
Immatriculation au registre n° : AB6953798

Copropriétaire Cédant :

C9355/55002
M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ...
56 RUE DE LA SAUSSAIE
94320 THIAIS

PLC AVOCATS
24 RUE GODOT DE MAUROY
75009 PARIS

Lots concernés :

n° 0002 Bâtiment 28
n° 0074 Bâtiment 28
n° 0345

Vos Réf. :

VENTE ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO
Demande d'information du : 9 juin 2026
Les renseignements sont donnés à la date d'édition : 09/06/2026.

Nos Réf. :

C9355-55002-09/06/2026
Suivi par : 13/GUERIN-LUCAS MARLENE
10 MARROU LAURENCE

Noisy le Grand, le 9 juin 2026

En réponse à votre demande de votre **Compromis de vente** concernant l'affaire citée en référence, nous vous retournons la demande de renseignements :

- 1^{ère} partie – Sommes dues par le cédant au Syndicat
- 2^{ème} partie – Sommes dont le Syndicat est redevable vis-à-vis du cédant
- 3^{ème} partie – Sommes incombant au cessionnaire et informations
- 4^{ème} partie – Informations diverses

Ces renseignements sont donnés à titre purement indicatif à la date de son établissement, dans le cadre des dispositions de la LOI ALUR (CCH, art L.721-2 créé par L.ALUR, art 54, III).

Nous vous prions d'agréer, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Syndic

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

PRE-ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1^{ERE} PARTIE

Sommes dues par le Copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A/ Au Syndicat, au titre :

1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) 268.57 €

- Dans les dépenses non comprises dans le budget
prévisionnel (D. art. 5. 1° b)..... Néant

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art. 5. 1° c)..... Néant

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement)
(D. art. 35. 1°)..... Néant

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4° et 5°)

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

5 - remboursements d'emprunts exigibles

Néant

6 - des cotisations annuelles aux fonds travaux

Néant

7 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la future vente

- prêt (quote-part vendeur devenue exigible)..... Néant

- Autres causes telles que condamnations

8 - Prestations du Syndic pour établissement et transmission de documents au compromis de vente

380.00 €

TOTAL (A/)

648.57 €

Date de la demande :

9 juin 2026

Office Notarial :

PLC AVOCATS

Référence :

VENTE ALVES PINTO DE SOUSA
NISERTO

Délivré par le Syndic

cabinet **B.S.G.I.**

12 PLACE GEORGES POMPIDOU

93160 NOISY LE GRAND

Référence :

C9355-55002-09/06/2026

Date :

9 juin 2026

Signature et cachet :



Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

2^{EME} PARTIE

Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

Au titre :

A/ Des avances perçues (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	73.17 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	88.04 €
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	Néant
A4 - autres avances : (préciser)	Néant


B/ Des provisions sur budget prévisionnel (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

C/ Du solde créditeur sur exercice antérieur

- solde créditeur de l'exercice antérieur budget approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	Néant
- solde créditeur de l'exercice antérieur travaux et opérations exceptionnelles approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	Néant

TOTAL (A/ + B/+C/)	161.21 €
---------------------------	-----------------

<p>Date de la demande : 9 juin 2026 Office Notarial : PLC AVOCATS Référence : VENTE ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO</p>	<p>Délivré par le Syndic cabinet B.S.G.I. 12 PLACE GEORGES POMPIDOU 93160 NOISY LE GRAND Référence : C9355-55002-09/06/2026</p>	<p>Date : 9 juin 2026 Signature et cachet : </p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la 1^{ère} partie sous 4.1, 4.2 et 4.3 (reconstitution des avances) soit globalement la somme de.....

161.21 €

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer les avances de la 3^{ème} partie ci-après.


Solution 2 ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de.....

161.21 €

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante

Date de la demande : 9 juin 2026 Office Notarial : PLC AVOCATS Référence : VENTE ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO	Délivré par le Syndic cabinet B.S.G.I. 12 PLACE GEORGES POMPIDOU 93160 NOISY LE GRAND Référence : C9355-55002-09/06/2026	Date : 9 juin 2026 Signature et cachet : 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

3^{EME} PARTIE

Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation envisagée

A/ Au syndicat au titre :

1 - de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	73.17 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	88.04 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	Néant
- autres avances : (préciser)	Néant
Total A/1 - Reconstitution des avances	161.21 €

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	01/07/2026	Montant	399.43 €
Date d'exigibilité	01/10/2026	Montant	399.43 €
Date d'exigibilité	01/01/2027	Montant	399.43 €
Date d'exigibilité	01/04/2027	Montant	399.43 €

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

Date d'exigibilité	01/09/2026	Montant	49.09 €
--------------------------	------------	---------	---------

3 - autres sommes non encore exigibles

- avances

Néant

- emprunts


Néant

- fonds de travaux

Néant

TOTAL (A1/)

161.21 €

Date de la demande : 9 juin 2026 Office Notarial : PLC AVOCATS Référence : VENTE ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO	Délivré par le Syndic cabinet B.S.G.I. 12 PLACE GEORGES POMPIDOU 93160 NOISY LE GRAND Référence : C9355-55002-09/06/2026	Date : 9 juin 2026 Signature et cachet : 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

Date de la demande :

9 juin 2026

Office Notarial :

PLC AVOCATS

Référence :

VENTE ALVES PINTO DE SOUSA
NISERTO

Délivré par le Syndic

cabinet **B.S.G.I.**

12 PLACE GEORGES POMPIDOU
93160 NOISY LE GRAND

Référence :

C9355-55002-09/06/2026

Date :

9 juin 2026

Signature et cachet :



Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

**ANNEXE A LA 3^{ème} PARTIE
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

A/ Quote-part pour les lots objets de la mutation :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1487.30 €	1803.09 €	Néant	Néant
Exercice (N-2)	1508.40 €	1581.85 €	Néant	Néant

B/ Procédures en cours :

Néant


Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

SDC / COPROPRIETAIRES DEFAILLANTS (recouvrements des charges courantes)

C/ Autres renseignements comptables susceptibles d'intéresser les parties :

Montant du dernier appel de fonds :

371.83 €

Date de la demande : 9 juin 2026 Office Notarial : PLC AVOCATS Référence : VENTE ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO	Délivré par le Syndic cabinet B.S.G.I. 12 PLACE GEORGES POMPIDOU 93160 NOISY LE GRAND Référence : C9355-55002-09/06/2026	Date : 9 juin 2026 Signature et cachet : 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C9355/SDC LE STELLA 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE	C9355/55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... 56 RUE DE LA SAUSSAIE 94320 THIAIS	n° 0002 Bâtiment 28 n° 0074 Bâtiment 28 n° 0345

4^{ème} PARTIE

Informations diverses

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

Existence d'impayé(s)

 Oui Non

45877.03 €

Etat global de la dette du Syndicat vis-à-vis des Fournisseurs

Existence d'une dette

 Oui Non

28180.19 €

Fonds de travaux (Art 14-2 L n°65-557, 10juil. 1965, L.ALUR art.58, I, 3°)

Existence d'un fonds de travaux

 Oui Non

0.00 €


Montant de la dernière cotisation appelée au cédant

Néant

Cette situation est donnée pour un Pré-état daté à ce jour, soit le

9 juin 2026 ⁽¹⁾

¹ Le demandeur est informé que le présent Pré Etat Daté représente la situation de l'immeuble suivant les éléments juridiques et financiers dont le syndic à connaissance à la date de son établissement.

Date de la demande : 9 juin 2026 Office Notarial : PLC AVOCATS Référence : VENTE ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO	Délivré par le Syndic cabinet B.S.G.I. 12 PLACE GEORGES POMPIDOU 93160 NOISY LE GRAND Référence : C9355-55002-09/06/2026	Date : 9 juin 2026 Signature et cachet : 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------